

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**PRADER BANK SPA**

Sede Legale e Direzione Generale: p.tta della Mostra, 2 - 39100 Bolzano

Telefono: 0471 067788 - Fax: 0471 067789

E-mail: info@praderbank.com - Sito Internet: www.praderbank.com

Codice B.I.C.: PRRDIT21

Capitale sociale: 17.490.000,00 Euro

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano n.02364100210, Partita Iva e Codice Fiscale: 02364100210

Codice ABI 03306.8 - N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5615

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- La banca può sciogliere il contratto in caso di mancato pagamento della rata dopo i 180 gg. dalla scadenza stessa o in caso di ritardato pagamento, per 7 volte anche non consecutive, effettuato tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza della rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.
- Se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.
- La banca può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.
- In presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese).
- Il mutuo può prevedere una clausola che assicura alla banca l'applicazione di un tasso minimo garantito (c.d. tasso soglia/floor), qualora il tasso contrattuale derivante dall'applicazione del parametro di indicizzazione risultasse inferiore a questa soglia.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.praderbank.com.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Taso annuo effettivo globale
EUR 3M/365 FLAT FINANZIAMENTI	100.000,00	51.840,71	151.840,71	4,8470%
EUR 3M/365 ARR. A 1/8	100.000,00	51.840,71	151.840,71	4,8470%
TASSO BCE FINANZIAMENTI	100.000,00	51.840,71	151.840,71	4,8470%

E COMUNQUE NON SUPERIORE AL TASSO SOGLIA PREVISTO DALLA LEGGE N° 108/96

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 20 Anni con una periodicità della rata Mensile.

Gli oneri considerati per il calcolo sono: Spese Istruttoria (1,0000 % del finanziamento), Spese Perizia Tecnica (stimate in Euro 2.500,00), Spese Incasso Rata (costo per singola rata di Euro 3,00, per un numero totale di rate pari a 240). Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo stimato di 200,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato, con riferimento al costo di ricostruzione, pari all'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese per stipula in zone non servite (per Euro 250,00), Imposta sostitutiva DPR 601/73 pari ad Euro 2.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

VOCI DI COSTO	IMPORTI IN EURO
Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore di perizia dell'immobile
Durata	20 anni
Garanzie accettate	<p>Ipoteca su immobili ubicati sul territorio nazionale.</p> <p><i>Nel caso di iscrizione di ipoteca su di un immobile è necessario effettuare una specifica perizia che deve essere redatta da periti convenzionati con la Banca e dotati di adeguata professionalità ed indipendenti dal processo di commercializzazione del credito. La perizia sarà effettuata ad un valore comunque non superiore a quello di mercato.</i></p> <p>La Banca si riserva di acquisire ulteriori garanzie sia reali che personali.</p>
Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	
Tasso variabile:	Composto dal parametro di indicizzazione + spread I tassi di interesse nominali annui possono essere indicizzati ai seguenti parametri:
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365) con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l' indicizzazione con rilevazione su stampa specializzata (ad esempio sul 'Il Sole 24 ore') Attualmente pari a: 0,3350- %
Spread	+4,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	3,6650 % (parametro di indicizzazione + spread) – salvo l'eventuale tasso minimo
Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor)	4,0000 %
Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365) arrotondato ad 1/8 con valuta del primo giorno lavorativo del trimestre in cui decorre l' indicizzazione con rilevazione su stampa specializzata (ad esempio su 'Il Sole 24 ore') attualmente pari a: 0,2500- %
Spread	+4,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	3,7500 % (parametro di indicizzazione + spread) – salvo l'eventuale tasso minimo
Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor)	4,0000 %

Mutui ipotecari MCD

Parametro di indicizzazione	Tasso B.C.E. con valuta la data di decorrenza indicata dalla Banca Centrale Europea. attualmente pari a: 0,0000 %
Spread	+4,0000 p.p.
Tasso di interesse nominale annuo	4,0000 % (parametro di indicizzazione + spread) – salvo l'eventuale tasso minimo
Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor)	4,0000 %
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso nominale annuo di ammortamento
SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,0000 % sull'importo del finanziamento minimo 250,00 - massimo 10.000,00
Perizia tecnica	2.500,00 oltre a eventuali ulteriori spese reclamate
Stipula in zone non servite	250,00
Imposta sostitutiva di cui al DPR 601/73 e succ. modifiche (applicata mediante opzione formalizzata per iscritto nel contratto)	Nella misura tempo per tempo vigente
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Gratuita
Incasso rata	Con periodicità semestrale: 10,00 Con periodicità trimestrale: 5,00 Con periodicità mensile: 3,00
Invio comunicazioni per la trasparenza - Cartaceo - Elettronico	0,0000 0,0000
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Rata fissa francese
Tipologia di rata	Rate di importo variabile (crescente o decrescente)
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

EUR 3M/365 FLAT FINANZIAMENTI

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0000%	4	€ 2.257,91	€ 2.296,64	€ 2.257,91
4,0000%	8	€ 1.218,93	€ 1.278,92	€ 1.218,93
4,0000%	12	€ 875,53	€ 945,58	€ 875,53
4,0000%	16	€ 706,00	€ 783,23	€ 706,00
4,0000%	20	€ 605,99	€ 689,16	€ 605,99

EUR 3M/365 ARR. A 1/8

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0000%	4	€ 2.257,91	€ 2.298,62	€ 2.257,91
4,0000%	8	€ 1.218,93	€ 1.282,04	€ 1.218,93
4,0000%	12	€ 875,53	€ 949,25	€ 875,53
4,0000%	16	€ 706,00	€ 787,30	€ 706,00
4,0000%	20	€ 605,99	€ 693,56	€ 605,99

ECB Interest Rate

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,0000%	4	€ 2.257,91	€ 2.304,48	€ 2.257,91
4,0000%	8	€ 1.218,93	€ 1.291,21	€ 1.218,93
4,0000%	12	€ 875,53	€ 960,07	€ 875,53

Mutui ipotecari MCD

4,0000%	16	€ 706,00	€ 799,33	€ 706,00
4,0000%	20	€ 605,99	€ 706,61	€ 605,99

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap o floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca www.praderbank.com.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria

Viene richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio, fulmine e scoppi in genere a garanzia dell'immobile ipotecato e da vincolare a favore della banca, che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione a sua scelta.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati per ottenere il finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

In tal caso, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione a scelta del cliente.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	+2,0000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
Sospensione pagamento rate	1.500,00
Adempimenti notarili	A carico del cliente
Imposta di registro	Nella misura tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Nella misura tempo per tempo vigente
Variazione/restrizione ipoteca, oltre oneri notarili	1,0000% minimo 250,00 - massimo 1.500,00
Accollo mutuo	250,00
Spese per insoluto/solecito pagamento rate	10,00
Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo (si veda sezione "ESTINZIONE ANTICIPATA")	0,0000% calcolato sul debito estinto anticipatamente
Spese per il pagamento di premi assicurativi mutuatari inadempienti	100,00
Spese per modifica delle garanzie	1,0000 % - minimo 250,00 - massimo 1.500,00
Spese per variazioni anagrafiche	250,00
Spese per modifiche contrattuali (piano di ammortamento, moratorie, ecc.)	1.500,00
Spese per sopralluogo specifico	250,00
Conferme, copie, certificazioni e/o altre comunicazioni	25,00
Spese per gestione cantiere (trimestrali)	1.000,00
Spese per richiesta conteggio estinzione anticipata	60,00

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	20/25 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta
Disponibilità dell'importo	La messa a disposizione delle somme avviene entro 15 giorni successivi alla stipula.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni dalla richiesta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Informazioni anagrafiche *	Copia documento di riconoscimento in corso di validità
	Codice Fiscale
Documentazione reddituale comune a tutte le categorie di richiedente *	Dati relativi al patrimonio
	Dati relativi ai debiti in corso
	Dati relativi ad altri redditi
Documentazione reddituale soggetto lavoratore dipendente *	Ultime tre dichiarazioni dei redditi
	Ultime tre buste paga
Documentazione reddituale soggetto lavoratore atipico *	Copia dei contratti a progetto
Documentazione reddituale soggetto lavoratore	Iscrizione CCLIAA

autonomo/libero professionista *	
	Attestato eventuale iscrizione albo professionale
Documentazione reddituale soggetto socio di società di persone *	Bilancio ufficiale, dichiarazione dei redditi degli ultimi 3 anni e visura camerale aggiornata della società
Documentazione da fornire in caso di mutuo per surroga	Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo
	Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca
	Copia della nota di iscrizione ipotecaria
Informazioni sull'immobile	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
	Compromesso dell'immobile da acquistare e/o computo metrico estimativo per le opere di ristrutturazione da effettuare, planimetria e catasto
Perizia	Incarico di perizia estimativa debitamente sottoscritto dal cliente

* la documentazione è richiesta per ciascuno dei richiedenti e degli eventuali garanti.

Per la verifica del merito di credito il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 giorni, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del finanziamento.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

Entro **15** giorno/i dal ricevimento del pagamento delle somme dovute per l'estinzione totale.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami del finanziatore (p.tta della Mostra, 2 - 39100 BOLZANO - ufficioreclami@praderbank.com - praderbank@postecert.it) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, Tel. 06 674 821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul credito.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Mutui ipotecari MCD

Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
Rimborso in unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. Per verificare se un tasso di interesse è usuraio, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.